

LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

ELIDILEI DE OLIVEIRA MARTINS, leiloeiro oficial, inscrito na JUCESP nº 1409, com escritório à Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830 - 12º andar - Torre 4 - Itaim Bibi, São Paulo/SP - CEP: 04543-900, autorizado pelo(a) **Credor(a) Fiduciário(a): BANCO LUSO BRASILEIRO S.A.**, CNPJ/MF nº 59.118.133/0001-00, com sede na Rua Pascoal Pais nº 525, 14º andar, Brooklin, São Paulo/SP, na forma do Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária com força de Escritura Pública, emitido em 29/05/2024, na qual figura(m) como **Devedora Principal: SUGOI S/A.**, com CNPJ nº 13.584.310/0001-42, com sede na Avenida Nações Unidas, nº 11.633, andar 8, Brooklin Paulista, São Paulo/SP – CEP: 04578-901 e como **Garantidora/Devedora Fiduciante: SUGOI RESIDENCIAL XXXI SPE LTDA**, com CNPJ nº 43.998.473/0001-32, com sede na Avenida Nações Unidas, nº 11.633, andar 8 - Sala D41, Brooklin Paulista, São Paulo/SP – CEP: 04578-901 e ainda como **Devedor(es) Solidário(s): RONALDO YOSHIO AKAGUI**, portador do CPF nº 294.538.768-95, com a anuência de sua mulher **FLAVIA COSTA AKAGUI**, portadora do CPF nº 326.859.518-90, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Avenida Duquesa de Goiás, nº 825, Apartamento nº 124, Bloco B, Real Parque, São Paulo/SP – CEP: 05686-002, **promoverá** a venda em 1º ou 2º leilão fiduciário, de modo somente **On-line**, do(s) imóvel(is) abaixo descrito(s), nas datas, hora e local infracitados, dentro dos parâmetros e na forma da lei 9.514/97.

1. **Local da realização dos leilões:** Os leilões serão realizados exclusivamente pela Internet, através do site www.tabaleiloes.com.br.

2. **Descrição do(s) imóvel(is):**

IMÓVEL A) PRÉDIO e seu respectivo terreno, situado na Rua Marcílio Dias, nº 377, no bairro Capela do Socorro/SP – CEP: 04764-080. **Área(s): 348,78 m2** de área de terreno (conforme matrícula), **210 m2** de área construída (área aproximada, conforme prefeitura e não averbada na matrícula). **Matrícula(s) nº: 299.030** do Cartório do 11º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **Cadastro Municipal/IPTU:** 093.040.0008-4;

IMÓVEL B) UM TERRENO, situado na Rua Marcílio Dias, nº 371, no bairro Capela do Socorro/SP – CEP: 04764-080. **Área(s): 360,04 m2** de área de terreno (conforme matrícula), **40 m2** de área construída (área aproximada, conforme prefeitura e não averbada na matrícula). **Matrícula(s) nº: 299.033** do Cartório do 11º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **Cadastro Municipal/IPTU:** 093.040.0007-6;

IMÓVEL C) PRÉDIO e seu respectivo terreno, situado na Rua Marcílio Dias, nº 349, no bairro Capela do Socorro/SP – CEP: 04764-080. **Área(s): 522,17 m2** de área de terreno (conforme matrícula), **182 m2** de área construída (área aproximada, conforme prefeitura e não averbada na matrícula). **Matrícula(s) nº: 299.034** do Cartório do 11º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **Cadastro Municipal/IPTU:** 093.040.0006-8.

OBS:

- i) Imóveis Ocupados. Desocupação por conta do adquirente, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514/97;
- ii) Eventuais regularizações de áreas (de terreno, construídas, etc.), são inteiramente por conta do comprador/arrematante, conforme item 6.3. infra.

3. **Datas dos leilões:**

>1º Leilão: 09/09/2026, às 15:00 h - Lance mínimo: R\$ 2.822.435,00.

>2º Leilão: 11/09/2026, às 15:00 h - Lance mínimo: R\$ 5.090.136,65.

4. **Condição de pagamento:** À vista, com acréscimo da comissão do Leiloeiro, correspondente a 5% sobre o valor final de arremate.

5. **Responsabilidades do Comprador**

(i) Todos os débitos pendentes sobre o imóvel relativos a tributos (IPTU, ITR, taxas e outras contribuições), despesas condominiais, contas de consumo e outros encargos, vencidas ou vincendas (após o citado levantamento, ou seja, durante o período de divulgação do leilão ou acréscimos em decorrência de atualizações)

serão de responsabilidade do Arrematante/Comprador, inclusive os débitos lançados em dívida ativa ou em cobrança judicial, independentemente da data dos fatos geradores dos respectivos débitos, devendo ser quitados junto aos respectivos credores até a data de outorga da escritura pública definitiva, sem direito a qualquer ressarcimento. Os débitos originados após a data da arrematação, independentemente da situação de ocupação e/ou transferência de posse, serão de responsabilidade do comprador; **ii)** Por eventuais débitos junto as concessionárias locais de água, energia e gás(se houver) que recaírem sobre o imóvel, ainda que anteriores a data da arrematação e/ou do exercício do direito de preferência **(iii)** Pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver; **(iv)** Por débitos relativos ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis; **(v)** Quando o imóvel for vendido na condição de “fração ideal que corresponderá a unidade condominial” (construção não averbada), por eventual exigência do registro de imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção; **(vi)** Por todas as providências e custos necessários para regularização do imóvel (áreas, denominação de logradouro, numeração e etc.) junto aos órgãos competentes, se for necessário; **(vii)** Pelo cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos; **(viii)** Pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edilícios; **(ix)** Por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos; **(x)** Pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA; etc.

6. Condições Gerais e de venda:

- 6.1. Os Interessados em participar do leilão, de modo on-line devem se cadastrar no site www.tabaleiloes.com.br e se habilitarem para este leilão, com antecedência de até 1 hora em relação as datas dos leilões acima informadas, sendo que, os lances on-line se darão exclusivamente através do site, respeitado o lance mínimo e o incremento estabelecidos.
- 6.2. O fiduciante será comunicado na forma do parágrafo 2º-A do artigo 27 da lei 9.514/97, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, para no caso de interesse, exercer o direito de preferência na aquisição, na forma estabelecida no parágrafo 2ºB do mesmo artigo 27, devendo apresentar manifestação formal do interesse, junto ao leiloeiro.
- 6.3. A venda do imóvel será efetuada em caráter “ad corpus”, ou seja, no estado de conservação física, documental/registral em que se encontra, inclusive em relação à eventual necessidade de regularização documental e/ou averbação de áreas (terreno, construção/ampliação, etc.), se necessárias, sendo as providências e despesas para tais regularizações, de total responsabilidade do arrematante.
- 6.4. O arrematante/vencedor é quem pagará a comissão do leiloeiro, correspondente a 5% sobre o valor final do arremate, de forma separada do valor do imóvel.
- 6.5. O arrematante/vencedor do leilão, terá prazo de 24 horas, para efetuar o pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, conforme este edital.
- 6.6. Em caso de inadimplemento do valor de arrematação, por desistência do arrematante/vencedor, desfaz-se a venda e poderá ser cobrada multa moratória no valor de até 4% (quatro por cento) do valor da arrematação, para pagamento de despesas administrativas, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do nome do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.
- 6.7. Caso haja arrematante, quer em primeiro ou segundo leilão, a escritura de venda e compra, será lavrada em até 60 dias, contados da data do leilão, salvo se houver outro alinhamento entre as partes.
- 6.8. Correrão por conta do arrematante/vencedor, todas as despesas, inclusive foro e laudêmio, se for o caso, relativos à transferência do imóvel arrematado para seu nome.

- 6.9. Na forma do disposto no artigo 448, do Código Civil, o vendedor se responsabiliza por eventual evicção, somente até o valor efetivamente recebido a título de arremate, excluídas quaisquer perdas.
- 6.10. Eventuais avisos/menções de ações judiciais, constantes no site www.tabaleiloes.com.br, na divulgação deste leilão, serão incluídos automaticamente ao presente edital.
- 6.11. As demais condições vão obedecer ao Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulam a atividade de leiloeiros(as).